



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632

revisor@merrevision.dk

www.merrevision.dk

## DB Ringsted A/S

Taastrup Hovedgade 103

2630 Taastrup

CVR-nr. 31 32 82 76

### Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. april 2018

---

Kenneth Thiemke  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DB Ringsted A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 19. april 2018

### Direktion

Kenneth Thiemke  
direktør

### Bestyrelse

Kenneth Thiemke

Claus Ernsø

Carsten Reves  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DB Ringsted A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DB Ringsted A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 19. april 2018

**Mer Revision A/S**  
registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne560

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DB Ringsted A/S  
Taastrup Hovedgade 103  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 31 32 82 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 14. marts 2008

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Høje Taastrup

### Bestyrelse

Kenneth Thiemke  
Claus Ernsø  
Carsten Reves, formand

### Direktion

Kenneth Thiemke, direktør

### Revision

Mer Revision A/S  
registrerede revisorer  
Ledreborg Allé 130i  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling og salg af fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter efter direktionen og bestyrelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 248.958, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 212.700.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB Ringsted A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, hvilket omfatter formidling og salg af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Variable omkostninger

Variable omkostninger indeholder det forbrug af omkostninger til markedsføring, provisioner m.v. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.705.011</b>	<b>2.558.055</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.932.888</u>	<u>-2.316.391</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-227.877</b>	<b>241.664</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-65.148	-43.929
Andre driftsomkostninger		<u>-4.722</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-297.747</b>	<b>197.735</b>
Finansielle indtægter	3	2.281	294
Finansielle omkostninger	4	<u>-4.943</u>	<u>-13.866</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-300.409</b>	<b>184.163</b>
Skat af årets resultat	5	<u>51.451</u>	<u>-46.133</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-248.958</u></b>	<b><u>138.030</u></b>
Overført resultat		<u>-248.958</u>	<u>138.030</u>
		<b><u>-248.958</u></b>	<b><u>138.030</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.457	102.662
Indretning af lejede lokaler		314.050	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u><b>341.507</b></u>	<u><b>102.662</b></u>
Deposita		28.913	28.913
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>28.913</b></u>	<u><b>28.913</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>370.420</b></u>	<u><b>131.575</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.400	462.681
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		419.858	246.682
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		105.140	0
Periodeafgrænsningsposter		2.007	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>530.405</b></u>	<u><b>709.363</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>53.094</b></u>	<u><b>127.908</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>583.499</b></u>	<u><b>837.271</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>953.919</b></u></u>	<u><u><b>968.846</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	130.000
Overført resultat		-287.300	106.658
<b>Egenkapital</b>	7	<u><b>212.700</b></u>	<u><b>236.658</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		5.810	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>5.810</b></u>	<u><b>0</b></u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		165.161	23.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.519	186.671
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.901
Selskabsskat		0	52.369
Anden gæld		423.729	460.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>735.409</b></u>	<u><b>732.188</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>735.409</b></u>	<u><b>732.188</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>953.919</b></u></u>	<u><u><b>968.846</b></u></u>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualposter m.v.	9		



## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.573.397	1.992.117
Pensioner	7.775	0
Andre omkostninger til social sikring	56.821	39.609
Andre personaleomkostninger	294.895	284.665
	<u><b>2.932.888</b></u>	<u><b>2.316.391</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>3</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	65.148	43.929
	<u><b>65.148</b></u>	<u><b>43.929</b></u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.281	294
	<u><b>2.281</b></u>	<u><b>294</b></u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44	11.780
Andre finansielle omkostninger	4.899	2.086
	<u><b>4.943</b></u>	<u><b>13.866</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-57.261	42.277
Årets udskudte skat	5.810	3.856
	<u><b>-51.451</b></u>	<u><b>46.133</b></u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2017	23.689	204.838
Tilgang i årets løb	140.000	288.716
Afgang i årets løb	-128.689	0
Kostpris 31. december 2017	<u>35.000</u>	<u>493.554</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.961	122.905
Årets afskrivninger	10.505	56.599
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-5.923	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>7.543</u>	<u>179.504</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>27.457</b></u>	<u><b>314.050</b></u>
Afskrives over	<u>5 år</u>	<u>10 år</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	130.000	106.658	236.658
Kontant kapitalforhøjelse	370.000	-145.000	225.000
Årets resultat	0	-248.958	-248.958
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>-287.300</b>	<b>212.700</b>

### 8 Leje- og leasingforpligtelser

Der er indgået huslejekontrakt med en månedlig leje på tkr. 13.

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DB Ernsø & Thiemke ApS ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.